

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW

- I. ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,
- II. PODGRZANIA WODY,
- III. ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZATOKA W BRANIEWIE.

SŁOWNIK:

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni w dalszej części niniejszego Regulaminu będą nazywani **użytkownikami lokali**.
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, które w dalszej części niniejszego Regulaminu będą nazywane **lokałem**.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowi, strychów, piwnic i komórek stanowiących pomieszczenia przynależne do lokalu.

DZIAŁ I. Okresy rozliczeniowe zużycia wody zimnej i ciepłej oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

1. Ustala się okresy rozliczeniowe:
 - 1) **Dla rozliczenia zimnej i ciepłej wody użytkowej, odprowadzania ścieków oraz zużycia energii cieplnej do celów podgrzania zimnej wody.**
 - a) Dokonuje się spisów wodomierzy wody zimnej i ciepłej na koniec kwietnia i sierpnia. Zarząd może podjąć decyzję o dodatkowych spisach stanów wodomierzy dla całych zasobów lub ich części.
 - b) Rozliczenie ilościowe zimnej i ciepłej wody oraz rozliczenie pobranych zaliczek nastąpi w terminie do 30 maja w przypadku odczytów kwietniowych i do 30 września w przypadku odczytów sierpniowych.
 - c) Cenę jednostkową zużycia energii – opłatę zmienną na podgrzanie 1m³ wody ustala się na okres 12 miesięcy. Stawka obowiązuje od 1 października do 30 września roku następnego, na podstawie rozliczenia kosztu okresu maj-sierpień.
 - d) Odstępstwem od zasady określonej w punkcie b) jest sposób rozliczenia c.w.u. w Tolkmicku przy ulicy Świętojańskiej 8-12, którego zasady zostały określone w wyniku Uchwały Zebrania Bloku. Spółdzielnia organizuje odczyty liczników ciepłej wody użytkowej raz na miesiąc w ostatnim dniu miesiąca.
 - 2) **Dla rozliczenia centralnego ogrzewania:**
 - a) Sezon grzewczy rozlicza się za okres do 30 kwietnia. Rozliczenie ilościowe energii cieplnej, opłata zmienna, zużytej na potrzeby c.o. oraz rozliczenie pobranych zaliczek nastąpi do 31 maja.
 - b) Opłaty zaliczkowe wniesione w okresie od 1 maja do 31 sierpnia będą rozliczone w terminie do 30 września.
 - c) Stawkę zimową – zaliczkową za c.o. ustala na okres od 1 października do 31 maja. Stawkę letnią – zaliczkową za c.o. ustala na okres się od 1 czerwca do 30 września.

DZIAŁ II. Zasady dokonywania odczytów stanów wodomierzy i liczników energii cieplnej

1. Wodomierzy głównych.

Odczytów wodomierzy głównych dokonują przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni, z przedstawicielami „Dostawców” w terminach zgodnych z harmonogramem ustalonym z „Dostawcą”. Odczyty są rejestrowane w „kartach odczytów” danego wodomierza i potwierdzane podpisem pracownika Spółdzielni.

2. Wodomierzy innych.

Dotyczy wodomierzy zainstalowanych na innych punktach czerpalnych w danym budynku. Obowiązują zasady dokonywania odczytów jak dla wodomierzy głównych, lecz bez udziału przedstawicieli „Dostawcy”.

3. Wodomierzy lokalowych.

Odczytów dokonują:

3.1. Przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni:

- a) odczyty są rejestrowane na karcie odczytów dla danego lokalu i potwierdzane podpisem pracownika odczytującego i użytkownika lokalu;
- b) użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia dla pracowników Spółdzielni, dokonania odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierzy. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy lokalowych stanowią **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.
- c) w przypadku braku możliwości dokonania odczytów z przyczyn wynikających ze strony użytkownika lokalu, może on w terminie nie krótszym niż 7 dni od daty planowanych odczytów, uzgodnić ze Spółdzielnią:
 - inny termin, zawierający się w przedziale 5 dni kalendarzowych przed i 5 dni kalendarzowych po planowanym terminie odczytów;
 - w szczególnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, może być ustalony inny termin dokonania odczytów.

3.2. Użytkownik lokali – na podstawie decyzji Zarządu:

- a) Spółdzielnia dostarcza do lokalu, za pośrednictwem skrzynki listowej odbiorczej, kartę odczytową stanu wodomierzy;
- b) użytkownik lokalu zobowiązany jest do wrzutu wypełnionej karty odczytu do skrzynki administracyjnej lub dostarczyć ją do siedziby Spółdzielni do 5 dni kalendarzowych od ustalonej daty spisu.

4. Liczniki energii cieplnej na podgrzanie wody i potrzeby centralnego ogrzewania.

Odczytów liczników energii cieplnej dokonują przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni, wraz z przedstawicielami „Dostawców” w terminach zgodnych z harmonogramem ustalonym z „Dostawcą”. Odczyty są rejestrowane w „kartach odczytów” danego licznika i potwierdzane podpisem pracownika Spółdzielni.

DZIAŁ III. Określenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz kosztów dla pojedynczego lokalu za dany okres rozliczeniowy:

Zużycie określa się na podstawie wskazań poboru wody zimnej i ciepłej dla pojedynczego lokalu i współczynnika korygującego niedobory lub nadwyżki zużycia dla budynku lub lokali pobierających wodę z jednego licznika głównego i ceny jednostkowej w zł/m³ według taryfy „Dostawcy wody”:

1. Odczytów wodomierzy zgodnie z zasadami jak w Dziale II.

2. W przypadku braku opomiarowania lokalu wodomierzami, lub, gdy wodomierz jest niesprawny (*bez stwierdzenia świadomych działań w celu jego uszkodzenia*) ustala się następujące miesięczne normy zużycia wody zimnej i ciepłej:
 - 1) W lokalach bez centralnej ciepłej wody - $6\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$.
 - 2) W lokalach z centralną ciepłą wodą:
 - a) $4\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ wody zimnej;
 - b) $3\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ wody ciepłej.

W przypadku, gdy powyższa norma zużycia okaże się niższa od średniego zużycia na osobę dla danego budynku z poprzedniego okresu, stosuje się średnie zużycie.
3. Normy zużycia określone w punkcie 2 niniejszego paragrafu obowiązują także w przypadku:
 - 1) Braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w lokalach, w których zamontowane są wodomierze.
 - 2) Stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach, mające na celu zafałszowanie wskazań poprzez między innymi uszkodzenie, zerwanie plomb, nieprawidłowe podłączenie i inne działania mogące mieć wpływ na nieprawidłowe działanie liczników wody.
 - 3) Braku dostarczenia karty odczytu przez użytkowników lokali mieszkalnych w określonym terminie.
- 3a. Jeżeli wskazania liczników domowych ciepłej i zimnej wody z pojedynczego budynku lub lokali pobierających wodę z jednego licznika głównego i zastosowany ryczałt według punktu 3 niniejszego paragrafu jest większy niż zużycie wody wykazane przez liczniki główne ciepłej i zimnej wody na budynku, to naliczenie norm ryczałtowych należy proporcjonalnie pomniejszyć tak, aby wskaźnik różnicy odczytu liczników: głównego i domowych wynosił 1.
4. Rozliczenie na podstawie podwyższonych norm zużycia nie podlegają korekcie po dokonaniu odczytów w następnych terminach. Odczyt ten staje się odczytem początkowym dla następnego okresu rozliczeniowego z wyjątkiem, gdy zużycie wg odczytów wodomierzy będzie większe, od zużycia naliczonego wg norm za dany okres, dokonuje się wtedy korekty zużycia do stanów wg odczytów z wodomierzy.
5. Zużycie wody zimnej i ciepłej ustalone dla pojedynczego lokalu zgodnie z pkt. 1 – 3, koryguje się proporcjonalnie wskaźnikiem niedoboru lub nadwyżki dla danego budynku, pomiędzy sumarycznym zużyciem wody w lokalach mieszkalnych i zużyciem dla innych punktów czerpalnych pojedynczego budynku, podlegających rozliczeniu (*np. dla lokalu o innym przeznaczeniu*), a zużyciem wg odczytów z wodomierza głównego dla pojedynczego lub lokali pobierających wodę z jednego licznika głównego budynku.
6. Na podstawie pkt. 1 – 5 wartość zużycia wody zimnej dla pojedynczego lokalu, w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn zużycia wody po korekcie dla pojedynczego lokalu i ceny jednostkowej w $\text{zł}/\text{m}^3$ dostawy wody zimnej wg taryfy „Dostawcy wody”.

DZIAŁ IV. Określenie kosztów odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym

Oblicza się jak w Dziale III, lecz z zastosowaniem ceny jednostkowej w $\text{zł}/\text{m}^3$ za odbiór ścieków według taryfy „Odbiorecy ścieków”.

DZIAŁ V. Określenie kosztów zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody

1. Na koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej składa się opłata zmienna i opłata stała.
 - a. Opłatę zmienną ustala się w oparciu o teoretyczne wyliczenie energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody wg wzoru:

$$Q=c*m*(t_k-t_p), \text{ gdzie:}$$

Q - energia dostarczona do podgrzania wody w J (dżul);

c - ciepło właściwe wody = 4180J/(kg* K);

m - masa wody = 1000kg;

t_k - temperatura końcowa (po podgrzaniu, na wymienniku c.w.u.) = 52°C;

t_p - temperatura początkowa (dostawy wody zimnej) = 10°C.

zatem:

$$Q=4180*1000*(52-10)=175.560.000J=0,176GJ$$

Mając na uwadze straty energii tylko przy podgrzaniu wody (straty wymiennika, straty na przesył podgrzanej wody do zasobnika, straty zasobnika) przyjmuje się poziom tych strat energii równy 10% wielkości teoretycznej wynikającej ze wzoru, o którym wyżej. Stąd **też przyjmuje się, że na podgrzanie 1m³ wody, we wszystkich okresach rozliczeniowych, niezbędna jest energia równa 0,194GJ/m³**. Dla lokalu przy ustalaniu zaliczki na opłatę zmienną za podgrzanie wody przyjmuje się cenę Giga Dżula i jego przesył z właściwej Taryfy ciepła pomnożony przez zaliczkową (ustaloną / deklarowaną) ilość podgrzanej wody w m³. jako cenę jednostkową za / na dany okres rozliczeniowy, wyliczając jako iloraz sumarycznych kosztów zużytej energii cieplnej dla danego węzła wg faktur „Dostawcy ciepła” i sumarycznego zużycia wody ciepłej w lokalach i innych punktach czerpalnych podlegających rozliczeniu.

- b. Opłatę zmienną na potrzeby podgrzania wody podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.
- c. Opłatę stałą na potrzeby podgrzania wody ustala się jako składowe:
 - 1) kosztów mocy zamówionej na podgrzanie wody i jej przesyłu z właściwej Taryfy ciepła;
 - 2) kosztów cyrkulacji ciepłej wody w instalacji tj. różnicy całkowitych kosztów zużytej energii i jej przesyłu w (GJ) pomniejszonych o koszt energii niezbędny do podgrzania wody (opłatę zmienną) we właściwej Taryfy ciepła.
- d. Opłatę stałą na potrzeby podgrzania wody podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.

Opłata stała jest ceną jednostkową w okresie obowiązywania Taryfy ciepła. Tak wyliczoną opłatę stałą z odpowiedniej Taryfy rozdziela się proporcjonalnie do ilości lokali w budynku / ilości lokali przypisanych do właściwego węzła.

2. Cenę jednostkową zużycia energii (opłaty zmiennej) na podgrzanie 1 m³ wody, ustala się dla każdego węzła ciepłej wody i stosuje się ją do rozliczeń dla lokali zasilanych z tego węzła.
3. Koszty opłaty zmiennej podgrzania wody dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym wylicza się jako iloczyn zużycia ciepłej wody w danym lokalu i ceny jednostkowej wyliczonej jak w pkt 1.
4. **Koszt opłaty stałej** cyrkulacji 1 m³ wody ustalony za okres od 1 maja do 31 sierpnia i jest naliczany w okresie od 1 października do 30 września. Zasady rozliczenia zaliczki na cyrkulację ciepłej wody użytkowej są następujące:
 - a. Dla rozliczenia dokonywanego w maju. Porównanie przypisu za cyrkulację ciepłej wody użytkowej – opłaty stałej z kosztem jej wytworzenia – zużyciem energii z okresu od 1 września do 30 kwietnia. W przypadku wystąpienia różnic, kwotą różnicy uznać lub obciążyć 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przy rozliczaniu centralnego ogrzewania (obejmującego okres od września do kwietnia).
 - b. Dla rozliczenia dokonywanego we wrześniu. Porównanie przypisu za cyrkulację ciepłej wody użytkowej – opłaty stałej z kosztem jej wytworzenia - zużyciem energii przypadku wystąpienia różnic, należy skorygować zaliczkę na cyrkulację ciepłej wody użytkowej

kwotą różnicy – uznać lub obciążyć zaliczkę na cyrkulację 1 m³ ciepłej wody użytkowej (obejmującego okres od maja do sierpnia).

5. Odstępstwem od zasady określonej w punkcie 4 jest częstotliwość rozliczenia cyrkulacji c.w.u. w Tolkmicku przy ul. Świętojańskie 8-12. Rozliczenie kosztów cyrkulacji ciepłej wody odbywać się będzie jeden raz w miesiącu, po przeprowadzeniu odczytów liczników wody. Pozostałe zasady rozliczeń jak w punkcie 1-4 Działu 5 niniejszego Regulaminu.

DZIAŁ VI. Określenie kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy dokonuje się dla jednostki rozliczeniowej, czyli grupy mieszkań (klatek) w budynku, dla których występuje układ pomiarowy.
2. Na koszt centralnego ogrzewania składa się opłata zmienna i opłata stała.
 - a. Opłatę zmienną ustala się jako cenę jednostkową za / na okres rozliczeniowy, w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłata zmienna stanowi ilorz sumarycznych kosztów zużytej energii cieplnej danej jednostki rozliczeniowej, na podstawie faktur „Dostawcy ciepła” i sumarycznej powierzchni użytkowej lokali danej jednostki rozliczeniowej.
 - b. Opłatę zmienną na potrzeby centralnego ogrzewania podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.
 - c. Opłatę stałą na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się jako cenę jednostkową w okresie obowiązywania Taryfy ciepła. Opłatę stałą wylicza się z „kosztów stałych” Taryfy ciepła - moc zamówiona i jej przesył biorąc za podstawę powierzchnię użytkową lokali w budynku.
 - d. Opłatę stałą na potrzeby centralnego ogrzewania podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.
3. Koszt zużytej energii cieplnej dla lokalu, w okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn ceny jednostkowej i powierzchni użytkowej danego lokalu.

DZIAŁ VII. Zasady rozliczeń i wnoszenia przez użytkownika lokalu opłat niezależnych od Spółdzielni.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do terminowego wnoszenia miesięcznych opłat zaliczkowych, z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody oraz uregulowania korekt rozliczeń z tych tytułów, w wysokościach wyliczonych przez Spółdzielnię, zgodnie z niniejszym Regulaminem i w terminach ustalonych dla wpłat czynszowych.
2. Za brak terminowych wpłat Spółdzielnia może naliczać odsetki, oraz rozpocząć działania windykacyjne odzyskiwania należności, również z możliwością wstrzymania dostawy ciepła i wody do lokalu zadłużonego. Ponowne przywrócenie dostaw ciepła i wody do lokalu mieszkalnego będzie możliwe po ustąpieniu przyczyn, dla których je odcięto oraz zwrocie kosztów rzeczywistych odcięcia i ponownego przyłączenia ciepła i wody.
3. Spółdzielnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego (jak w Dziale I) dokonuje rozliczeń dostaw ciepła, wody dla poszczególnych użytkowników lokali, poprzez porównanie wniesionych zaliczek i rzeczywistych kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody i centralnego ogrzewania (zgodnie z Działem III, IV, V, VI Regulaminu).

4. Wyliczone kwoty:
 - 1) niedopłaty - użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować przy najbliższym obowiązującym terminie opłat czynszowych. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty. Spółdzielnia nie będzie naliczała odsetek od powstałych w okresie rozliczeniowym kwot niedopłaty, do obowiązującego terminu wpłaty.
 - 2) nadpłaty - kwotę nadpłaty Spółdzielnia stawia do dyspozycji użytkownika lokalu. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do odsetek od kwot nadpłaty powstałej w danym okresie rozliczeniowym.
5. Ustalenie miesięcznych kwot zaliczkowych opłat niezależnych od Spółdzielni:
 - 1) Jednostkowe miesięczne kwoty opłat niezależnych od Spółdzielni na następny okres rozliczeniowy zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni w tym: opłaty za dostawę energii cieplnej (zaliczki na c.o. i c.w.u.).
 - 2) Aktualne ceny jednostkowe dostawy wody, odprowadzenia ścieków, oraz normy zużycia wody na osobę wyliczone w okresie rozliczeniowym, są podstawą do wyliczenia miesięcznych kwot zaliczkowych dla następnego okresu rozliczeniowego, wnoszonych przez użytkownika lokalu.
 - 3) Zarząd na wniosek użytkownika lokalu może dokonać zmiany miesięcznych kwot zaliczkowych wyliczonych przez Spółdzielnię na następny okres rozliczeniowy.
 - 4) Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni może w trakcie okresu rozliczeniowego zmienić wysokość miesięcznych kwot zaliczkowych w przypadku zmian cen jednostkowych otrzymywanego ciepła, np. zmiana taryf opłat za dostawy.
 - 5) Dla użytkowników lokali nowo użytkujących dany lokal, wysokość miesięcznych kwot zaliczkowych, wylicza się na podstawie ilości osób zamieszkałych w lokalu i średniej normy zużycia wody zimnej i ciepłej dla budynku.
6. Każdy użytkownik lokalu w terminie 30 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego, otrzymuje pisemne rozliczenie z podaniem kwoty nadpłaty lub niedopłaty oraz z podaniem miesięcznych kwot wpłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy.
7. Użytkownik lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia ma prawo reklamować rozliczenie. Decyzję w sprawie reklamacji podejmuje Zarząd w terminie 30 dni od daty jej złożenia.

DZIAŁ VIII. Zasady rozliczeń kosztów niezależnych od Spółdzielni przy zmianie użytkownika lokalu.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, obie strony zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu rozdziału kosztów zużycia wody i energii cieplnej w lokalu za okres rozliczeniowy.
2. W przypadku braku złożenia oświadczenia, koszty zostaną przez Spółdzielnię rozliczone na konto użytkownika aktualnie zamieszkującego lokal.
3. W innych przypadkach, obowiązek rozliczenia ciąży na użytkowniku lokalu, który jest aktualnie zameldowany w danym lokalu.

DZIAŁ IX. Opusty w opłatach za dostawę wody i energii cieplnej.

Spółdzielnia udzieli opustów w opłatach za dostawę wody i energii cieplnej, w związku z niezachowaniem standardów jakościowych dostaw dla danego lokalu, grupy lokali lub budynków, w przypadku uzyskania takich opustów od „Dostawców” zgodnie z obowiązującymi umowami.

DZIAŁ X. Wszelkie korekty ilościowe i wartościowe wprowadzane w okresie rozliczeniowym są rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.

Ustalenia końcowe:

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 51/2024 z dnia 23.09.2024r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 19/2010 z dnia 22 lutego 2010r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Joanna
Pruńska-Dylewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Dariusz Trzcíński


Ewa Szarmach
radca prawny
GD/GD/h127

